DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

"Al servicio de la justicia

y de la paz social"

S - 073

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Jhon Wilson Ramírez Vásquez y otros

Demandados: William Fernando Yepes García y otros

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 020 2019 00238 02

Procedencia: Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada

Medellín, diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el señor William Fernando Yepes García, en contra de la sentencia proferida el 18 de noviembre de 2021 por el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín.

Temas: congruencia, interpretación de la demanda, prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, posesión sobre bienes embargados.

Procedente del Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín y por virtud de la apelación interpuesta por el señor William Fernando Yepes García contra la sentencia proferida el 18 de noviembre de 2021, ha llegado a esta Corporación el proceso promovido por Jhon Wilson Ramírez Vásquez, Marta Carolina Castrillón Macías, María Martha (o Marta) Elena Vásquez Quintero y Alexandra Patricia Serna en contra del apelante y demás personas indeterminadas, a través del cual la parte demandante pretende lo siguiente:

*"**PRIMERA**: Que por sentencia que cause ejecutoria, se DECLARE que mis mandantes:*

*- **Marta Carolina Castrillón Macías** … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los derechos que se encuentran radicados en cabeza del demandado en el inmueble ya descrito en la demanda principal en la nomenclatura carrera 49A # 82-09, ejerciendo posesión como señora y dueña ininterrumpidamente desde el año 2000, es decir hace más de 10 años como lo indica la norma.*

*- **Alexandra Patricia Serna** … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los derechos que se encuentran radicados en cabeza del demandado en el inmueble ya descrito en la demanda principal en la nomenclatura calle 82 # 49A-04 interior 201, ejerciendo posesión como señora y dueña ininterrumpidamente desde el año 1992, es decir hace más de 10 años como lo indica la norma.*

*- **María Marta Elena Vásquez Quintero** … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los derechos que se encuentran radicados en cabeza del demandado en el inmueble ya descrito en la demanda principal en la nomenclatura calle 82 # 49A-04 interior 301, ejerciendo posesión como señora y dueña ininterrumpidamente desde el año 1983 a 195 ocupa el primer piso, desde el año 1985 ocupaba el segundo y tercero, a partir del año 1992 ocupa íntegramente el tercer piso dejando a su hijo el señor Jhon Wilson con su núcleo familiar en el segundo piso, es decir hace más de 10 años como lo indica la norma.*

*- **Jhon Wilson Ramírez Vásquez** … ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los derechos que se encuentran radicados en cabeza del demandado en el inmueble ya descrito en la demanda principal, se aclara que este bien fue construido por mi mandante; con nomenclatura calle 82 # 49A-04 interior 401, ejerciendo posesión como señor y dueño ininterrumpidamente desde el año 2006, es decir hace más de 10 años como lo indica la norma.*

SEGUNDO: *Lo que se pretende es la prescripción adquisitiva del inmueble que cada uno de los demandantes habita de manera separada"* (sic. fl. 2 pdf 03)

Todo lo anterior, con fundamento en hechos que así se compendian:

Que los demandantes son poseedores del bien objeto de la demanda, originalmente identificado como uno de *"tipo urbano, ubicado en Medellín, calle 82# 49ª-04, carrera 49ª #82-9, calle 82# 49ª-2, Barrio Campo Valdés … Matrícula Inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte Nro. 01N-38188"* (fl. Hecho 1º pdf 01), el cual fue adquirido por el señor Luis Enrique Ramírez Álvarez mediante escritura pública número 408 del 30 de marzo de 1983, otorgada en la Notaría 9ª de esta ciudad.

Que el señor Ramírez Álvarez convivió con la señora María Martha (o Marta) Elena Vásquez y procrearon a Jhon Wilson Ramírez Vásquez, quien nació en el año 1972 y convive con la señora Alexandra Patricia Serna desde 1992 y con ella procreó 3 hijos que para la fecha en que fue presentada la demanda tenían 25, 20 y 15 años. Todas las personas que acaban de mencionarse *"sentaron su núcleo familiar en el segundo piso, es decir en la nomenclatura calle 82 # 49 a 04 interior 2021"* (sic hecho 4º demanda)

Que el señor Jhon Wilson Ramírez Vásquez entabló una relación paralela con la señora Marta Carolina Castrillón Macías, con quien procreó dos hijas que para la fecha de presentación de la demanda tenían 17 y 2 años, las cuales viven en la carrera 49 A número 82 04 en compañía de su madre y en algún momento también la señora Gloria Patricia Piedrahita Vásquez, prima del señor Jhon Wilson, quien abandonó el inmueble.

Que la señora María Marta (o Martha) Elena Vásquez tiene su residencia en el tercer nivel del edificio identificado con la nomenclatura calle 82 número 49 A – 04 interior 301, mientras que el señor Jhon Wilson Ramírez Álvarez, a pesar haber sostenido las relaciones de pareja mencionadas, tiene un domicilio separado en el cuarto nivel del inmueble, es decir, en la calle 82 número 49 A - 04 interior 401.

Que en el año 2004 el inmueble fue adjudicado a "una señora" por remate, pero ella nunca lo ocupó materialmente y sólo se supo de su existencia en el año 2010 gracias a una demanda con pretensión reivindicatoria, que fue despachada desfavorablemente por el "Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín2 (sic) en decisión posteriormente confirmada por este Tribunal.

Que el señor William Fernando Yepes García, actual titular inscrito, nunca ha vivido en el inmueble objeto de las pretensiones, ni siquiera lo ha visitado y mucho menos ha realizado mejoras o reparaciones locativas, debido a que han sido los demandantes los verdaderos dueños por haber ejercicio actos propios de la posesión, tales como *"construcciones y mejoras (reparación de techos y paredes, pintura, rejas en las puertas, cambio de tuberías y alcantarillado, hay closet, puertas en habitaciones) acondicionaron el predio para habitarlo cómodamente, han pagado impuestos correspondientes, lo han defendido contra perturbaciones de terceros (toda vez que en el sector hay bacrim de no cuidarlo y protegerlo sería invadido por estas personas) y lo ha habitado con su familia hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo"* (sic. hecho 10º demanda, pdf 01)

RÉPLICA

La demanda fue admitida mediante auto fechado el 5 de septiembre de 2019 (fl 5 pdf 03), por lo que notificados de esta procedieron los demandados a contestarla de la siguiente manera:

Personas indeterminadas (fls 248 y siguientes pdf 02).

Actuando naturalmente a través de curador ad-litem indicaron que se atenían a lo que resultara probado, pues *"no estamos en condiciones de reconocer los derechos que los demandantes aspiran y reclaman, por lo cual deberán acreditar los presupuestos procesales y sustanciales, para la prosperidad de sus pretensiones"* (fl. 248 pdf 02). Por tanto, no propusieron excepción alguna y aclararon que de prosperar las pretensiones se formaría una *"comunidad especial surgida de los hechos, teniendo en cuenta que, (sic) como no está desenglobado el bien, por no estar sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del*

precio en que se construyó el edificio de mayor extensión de que hacen parte los apartamentos individualizados" (*ibídem*)

William Fernando Yepes García (pdf 06).

Comenzó diciendo que en efecto era adecuada la descripción que del inmueble objeto de la demanda se hizo en el hecho primero del escrito introductor, pero aseguró que nada le constaba sobre las circunstancias personales o familiares de los demandantes, por lo que dijo atenerse a la prueba que se allegara al respecto.

Además, cuestionó que en la demanda se hacía referencia por momentos a una dirección del inmueble que no corresponde con la registrada la matrícula inmobiliaria, puntualmente la carrera 49 A número 82-04, la cual es diferente a las tres que figuran en el mentado documento: calle 82 número 49 A -04, carrera 49 A número 82-9 y calle 82 número 49 A-2. Esa situación, a su juicio, debía revisarse a la luz de la prueba.

Por otro lado, aseguró que

> *"(S)i bien en este numeral se indica que la señora GLORIA PATRICIA PIEDRAHITA VÁSQUEZ, prima del señor RAMÍREZ VÁSQUEZ, habitó conjuntamente con la señora MARTHA CAROLINA CASTRILLON MACIAS, en las sentencias que se aportan con la demanda y que corresponden al proceso reivindicatorio adelantado por LUZ AMPARO PATIÑO ARIAS en contra de JOHN WILSON RAMÍREZ, con radicado 05001310301520090061700, se hizo alusión a la declaración rendida por la señora GLORIA PATRICIA PIEDRAHITA VÁSQUEZ, indicando que la misma se reputó poseedora exclusiva del primer piso del inmueble pretendido en reivindicación, indicando que residía allí hacía 25 años con sus hijas, sin que se haga alusión a la demandante, señora CASTRILLON MACIAS."* (fl. 2 pdf 06)

Sobre la adjudicación del bien por remate, aseguró que ello ocurrió a favor de la señora Luz Amparo Patiño Arias en el marco de un proceso adelantado en contra del señor Luis Enrique Ramírez Álvarez ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín. Entonces, a pesar de que se levantó acta en

constancia de entrega formal a la rematante, los actores ingresaron al bien de manera violenta cambiando la cerradura y allí se mantuvieron gracias a amenazas en contra de esta, al punto que se vio en la obligación de solicitar *"la restitución del inmueble ante la Inspección 4B de Policía mediante una acción de lanzamiento de ocupación de hecho, pero al ser negado este amparo, debió promover un proceso reivindicatorio en contra del señor JHON WILSON RAMÍREZ interpuesto en el año 2009, no 2010, y que cuenta con radicado 05001310301520090061700*". (fl. 3 pdf 06)

Aclaro, también, que ese proceso reivindicatorio terminó con *"las sentencias que se anexaron a la demanda, desestimando las pretensiones al considerar que no existía identidad entre el inmueble solicitado en reivindicación y el poseído por el demandado JHON WILSON RAMÍREZ, quien en el mencionado proceso manifestó no ser el poseedor sino del cuarto piso de la edificación, más no realizó el llamamiento a los que el consideraba poseedores del resto del inmueble, actuando de manera temeraria y desleal"* (ibídem). Por tanto, el demandado fue enfático en señalar que él sí ha realizado actos de señor y dueño sobre el bien, pues ha pagado impuesto predial e incluso, como se dijo, promovió la demanda con pretensión reivindicatoria referida en el libelo introductor.

Finalmente, con respecto a las supuestas mejoras y reparaciones realizadas por los demandantes, precisó lo siguiente:

> *"… no se delimitan los actos de señor y dueño realizados por cada uno de los demandantes en cada una de las divisiones del inmueble pretendidos, de manera separada e independiente. Tan sólo se hace alusión a unos presuntos actos de señorío ejercidos por todos los demandantes sobre todo el inmueble, de manera indeterminada. Lo anterior demuestra que siempre recocieron derecho ajeno. De hecho, las pruebas documentales aportadas para el efecto no resultan idóneas para demostrar la pretensión, por las siguientes razones:*
>
> > *- En los recibos de caja de la Tesorería de Rentas Municipales del Municipio de Medellín a nombre del señor LUIS ENRIQUE RAMÍREZ ÁLVAREZ, se indica como personas que cancelan a su nombre, individuos completamente ajenos al presente proceso.*

Igualmente, aparece que tales pagos constituyen "abonos a proceso del Juzgado Segundo en efectivo", y en el primero de los recibos se incluye un inmueble diferente al aquí pretendido, con la siguiente dirección: Casa Cr 50 A 081 045/049

- En ninguno de los documentos aportados, se hace alusión a MARTHA CAROLINA CASTRILLÓN MACÍAS o a ALEXANDRA PATRICIA SERNA.

- Muchos de los recibos y facturas aportados con el nombre "copia de facturas", ni siquiera cuentan con una rúbrica, no está bien identificado el destinatario e incluso en algunos aparece una persona diferente a los demandantes. En muchos de ellos también aparecen direcciones diferentes a las del inmueble solicitado en pertenencia." (fl. 4 pdf 06)

Con base en lo anterior propuso, entonces, las que llamó "excepciones" de "no se logró demostrar posesión útil para adquirir la prescripción deprecada", "no se logró demostrar el tiempo de posesión legalmente exigida para cada uno de los demandantes", "interrupción civil de la prescripción solicitada por el señor Jhon Wilson Ramírez" y "temeridad y mala fe"

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

"Primero: *Desestimar las excepciones de mérito propuestas por el demandado, señor William Fernando Yepes García, consistentes en que no se logró demostrar la posesión para adquirir el inmueble, que no se logró demostrar el tiempo exigido por la ley, la interrupción de la prescripción, así como la de temeridad y mala fe.*

Segundo: *Declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio a favor de Jhon Wilson Ramírez Vásquez CC 98.559.129, Marta Carolina Castrillón Macías CC 39.215.172, María Martha Elena Vásquez Quintero CC 32.496.586, así como de Alexandra Patricia Serna*

CC43.774.325, sobre el inmueble que se describen a continuación: "(C)asa de habitación y lote de terreno ubicados en la calle 82 No. 49A 02 y 49A-04 aptos 201, 301 y 401, así como cra 49A No.82 09, distinguidos todos con el folio de matrícula 01N-38188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. Inmueble que se distingue con los siguientes linderos: Por el frente con la calle 82, por un costado con la carrera 49A, por el otro costado con propiedad de Ofelia Córdoba y por la parte trasera con propiedad de Alver Osorio Valencia. Con un área de 8 metros de frente por 12 metros de fondo" (M.I 01N-38188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte)

Tercero: *Ordenar el registro de la presente decisión en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto del proceso, indicando la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor de Jhon Wilson Ramírez Vásquez, Marta Carolina Castrillón Macías, María Marta Elena Vásquez Quintero y Alexandra Patricia Serna. Líbrese el pertinente oficio una vez cobre ejecutoria esta decisión.*

Cuarto: *Condenar en costas al señor William Fernando Yepes García y en favor de la parte demandante. Mediante auto se fijarán las agencias en derecho".*

Para decidir de la manera como lo hizo, el Juez comenzó afirmando que estaban reunidos los presupuestos procesales, por lo que el "*litigio se resolverá limitándose al examen crítico de las pruebas y a los razonamientos legales y jurisprudenciales que sean aplicables al caso"*. Dicho esto, se planteó como problema jurídico el consistente en *"estudiar la pretensión declarativa de pertenencia"* de cara a determinar si se acreditó el cumplimiento de sus requisitos, evacuado lo cual debía entonces abordarse lo relativo a las excepciones.

Previo a resolver esos problemas jurídicos, anticipó que las pretensiones serían concedidas, *"al haberse demostrado la calidad de poseedores de los demandantes sobre bienes pretendidos"*, lo cual fundó afirmando que para la prosperidad de la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se requiere: un bien susceptible de ser adquirido por esa vía, actos

de posesión ininterrumpida y prolongación de la posesión en el tiempo. La prescripción, dijo, es un modo de adquirir el dominio y la posesión es la expresión física y subjetiva para obrar, integrada por el animus y corpus, es decir, el cuerpo, lo externo o material del ejercicio posesorio y, "el otro", es la intención de comportarse como señor y dueño, según lo estipula el artículo 762 del Código Civil.

Descendió al caso concreto, diciendo que estaban acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión y comenzó por el primero de ellos, en punto al que aseguró que el bien aquí comprometido es prescriptible, es decir, no es público. Con respecto al segundo, indicó que la forma en que los demandantes ingresaron a la propiedad y las mejoras realizadas dan cuenta de que la la posesión inició en 1983 y se prolongó sin interrupción, porque desde esa época se pagaron impuestos como el predial. Además, recordó que el testigo José de Jesús Martínez ratificó la calidad de los demandantes y realizó las mejoras pagadas por ellos, incluida la construcción de un nuevo apartamento en el cuarto piso. También indicó que la testigo Yudy del Socorro Cadavid Córdoba aseguró que los vecinos tienen por propietarios a los actores desde hace más de 20 años, de lo que concluyó el Juez que la prueba testimonial ofrece certeza sobre la posesión, como también se observó en la inspección judicial.

Pasó por tanto al estudio de la oposición del demandado, afirmando de entrada que no era de recibo, debido a que este no realizó acción alguna para recuperar la posesión y a lo largo del proceso quedó acreditada su actitud pasiva, en tanto que contaba con medios legales para recuperar la propiedad pero decidió no poner en marcha ninguno, al punto que la alegada demanda reivindicatoria fue interpuesta en el año 2009 por la antigua propietaria (radicado 200900617 del Juzgado 15 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín), en cuyo trámite incluso se reconoció la calidad de poseedores de los aquí demandantes y, en todo caso, se negaron las pretensiones en ambas instancias, con lo cual para el Juez quedó acreditado que estos *"han poseído los inmuebles por más de 30 años, es decir, tiempo superior al requerido por la ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2532 del Código Civil*"

Finalmente, agregó que no tenían cabida los argumentos puestos de presente por la parte demandada en sus alegatos de conclusión respecto a la

discordancia entre el inmueble poseído y el pretendido, puesto la verdad es que ello obedece a las mejoras y realizadas a lo largo del tiempo, mismas que no impiden concluir que existe plena identidad, al punto que *"la parte demandante podrá llevar a cabo el reglamento de propiedad horizontal a que haya lugar sobre el inmueble*" (sic).

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandada se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse **(por escrito dentro de los 3 días siguientes a la audiencia):**

PRIMERO. *"dentro del trámite procesal de referencia los demandantes no probaron de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos: i. Posesión material actual en el prescribiente. ii. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida. iii. Identidad de la cosa a usucapir. iv. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia."*

Por tanto, alegó, toda "toda fluctuación o equivocidad y toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción tornan imposible su declaración", como lo ha "mencionado la jurisprudencia" porque esta es categórica al definir que una sentencia declarativa de pertenencia no se puede fundar en pruebas equívocas relativas a la posesión (M. P. Luis Armando Tolosa). Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17.).

Concluyó entonces que *"no hay una identidad entre la porción del inmueble en que los demandantes ejercen posesión y la porción real del inmueble que en efecto reclaman"*, amén que

> *"(D)e acuerdo a lo anterior vemos que en el acápite de pruebas no se logra establecer de manera clara los numerales II y III, habida cuenta que se omite que el inmueble se encentra embargado y secuestrado por cuenta del proceso ejecutivo singular con radicado 05001310301520170060700, y en igual sentido el inmueble fue adquirido por la anterior propietaria en remarte en publica subasta del*

proceso que cursó en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Medellín, con radicado 2004 - 15661, en el cual dicho despacho realizo la diligencia de entrega." (sic escrito reparos)

SEGUNDO. *"en el trámite de la demanda los demandantes no logran establecer claramente en qué momento empezaron a realizar hecho positivos que dan cuenta de la aprensión (sic) material del inmueble, ni tampoco del convencimiento de ser señores y dueños del bien inmueble"* (escrito de reparos), por lo que no se acredita la situación prevista en el artículo 762 del Código Civil.

Además, el apelante citó el contenido del artículo 2531 de ese Estatuto, la sentencia T 518 de 2013 de la Corte Constitucional y el "diccionario jurídico elemental" (sic), para afirmar que *"(E)s de antaño conocido que la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera el dueño, hechos que generan sendas dudas en el presente proceso."*

TERCERO. *"El ultimo reparo se basa en el yerro del fallador al tener por establecido, sin estarlo, la posesión material indivisa alegada por los accionados, en vista de una situación de mera tenencia, habida cuenta que el inmueble había sido objeto de remate en pública subasta y diligencia de entrega, así como que el mismo se encontraba embargado".* Para fundar su reparo citó la sentencia de Casación Civil del 8 de agosto de 2013 (radicado 2004-00255) para concluir que

> *"(A) partir de allí, se ha sostenido de manera pacífica, que una declaración de ese linaje exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; (b) que dicha posesión se ejerza durante un lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno - tratándose de prescripción extraordinaria, de 20 años según el art. 1° Ley 50 de 1936, y 10 años de acuerdo con la Ley 791 de 2002-; (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso*

dispuesto por la ley; y (d) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante ese modo.

No se olvide además, que por ministerio de la ley y por su propia índole, la sentencia se declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva, pues, como desde antaño lo tiene sentado la Corte Suprema de Justicia, "no es la sentencia, sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción (…), la fuente de la prescripción", lo que sugiere que sin perjuicio de lo que se demande de manera textual la Ley 791 de 2002, si el termino previsto en dicha legislación nace y se consuma durante su vigencia, habrá operado la prescripción adquisitiva" (sic escrito reparos).

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (DECRETO 806 DE 2020)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 18 de enero de 2022. El 27 de enero corriente la apelante allegó en término vía correo electrónico el memorial de sustentación, en el que básicamente reiteró los argumentos que expuso al momento de introducir el recurso, y con el cual acompañó constancia de haber agotado el trámite previsto en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

Por su parte, **los no apelantes en término radicaron memorial** solicitando que la sentencia apelada fuera confirmada, argumentando que estaban acreditados los elementos axiológicos de la pretensión, en tanto que

"(L)as pruebas documentales, las pruebas testimoniales, la Inspección Judicial dan fe y certeza de las fechas en que mis mandantes ejercen el animus y el corpus de forma pública, pacifica e ininterrumpidas sobre el bien pretendido.

(…)

Es equivoca y porque no decirlo irrespetuosa indicar que el Juez de primera instancia yerra basados sobre argumentos que no son parte activa del proceso y por el otro hace parte de un proceso donde el

afectado no sería el demandado sino una tercera persona la cual no compareció en el proceso y quien fue representado por un curador ad litem y ante todo lo anterior el Juez de primera instancia en su momento se pronunció frente a ello mediante memoriales adjuntos en el expediente, los cuales al parecer ser son omitidos o no estudiados por la contraparte haciendo con esta actuación desgastar la administración de justicia y junto con ella afectar la economía procesal". (sic escrito no apelantes)

PROBLEMAS JURÍDICOS

Acorde con lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado y los reproches elevados por la parte demandada, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿En realidad están acreditados los presupuestos axiológicos de la pretensión declarativa de dominio, como estimó el *a-quo*? o, como lo afirma el apelante, ¿deben negarse las pretensiones por no estar probada la posesión por el tiempo legal y la identidad del bien objeto de la pretensión?

¿Puede poseerse un bien inmueble embargado y secuestrado o que ha sido adjudicado por remate judicial?

El abordaje de esos problemas supone la solución previa del siguiente:

¿Se encuentra satisfecho el presupuesto procesal de demanda en forma?

¿Puede y debe interpretarse la demanda en este caso?

¿Es congruente la sentencia apelada?

Lo anterior encuentra su justificación en que dentro de todo proceso, con antelación a decidir sobre los extremos litigiosos planteados por las partes en las correspondientes oportunidades, debe el juzgador realizar los juicios de validez y eficacia con miras a determinar, en su orden, la ausencia de motivos

de nulidad procesal, y el cumplimiento de los requisitos de eficacia, que posibilitan un fallo de mérito, pues ante la ausencia de los últimos no cabe entrar a decidir sobre el derecho alegado.

Dentro de los mencionados requisitos de eficacia del proceso se enlista el conocido como "demanda en forma" el cual implica claridad en la pretensión en los términos previstos por el artículo 82 numerales 4º y 5° del Código General del Proceso, esto es, expresando con precisión y claridad lo que se pide e indicando la fundamentación fáctica que sirve de base para pedirlo.

La congruencia, por su parte, también es asunto que debe observar el Tribunal incluso de oficio, esto es, muy a pesar de que el apelante no ponga de presente reparo alguno vinculado con ella, en tanto que se trata de *"un principio cardinal del conjunto de garantías del debido proceso, que evita el exceso o el defecto de esa decisión respecto del marco jurídico de lo que compete resolver"*[1].

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolverlos y a ello se procede con base en las siguientes

CONSIDERACIONES

1. De la congruencia

El artículo 281 del C.G.P establece la consonancia que debe existir entre: i) lo concedido en la sentencia, ii) lo afirmado y pedido en la demanda y en su contestación; y, iii) lo probado en el proceso; advirtiendo que si lo demostrado supera lo pedido, debe concederse esto último. *Contrario sensu*, si lo probado resulta inferior a lo reclamado, debe concederse sólo lo probado. Siendo así, peca de incongruente la sentencia que concede: i) más de lo pedido, ii) objeto distinto al solicitado o; iii) sobre una base fáctica distinta a la expuesta.

La incongruencia entonces se predica cuando existen desajustes en los aspectos objetivo y causal, entre lo pedido, lo excepcionado y lo resuelto. Este

[1] Sentencia de Casación Civil SC22036, 19 dic. 2017, rad. n.° 2009-00114-01, citada en sentencia del 9 de noviembre de 2020. Radicado 11001-31-03-041-2010-00514-01. M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo.

ha sido el entendimiento que doctrina y jurisprudencia han dado al citado precepto. En efecto, explicando cuándo se genera la causal 3ª de casación (art. 336) *"no estar la sentencia en consonancia con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio*". Ha dicho la rectora de la jurisprudencia nacional, reiterando criterio de vieja data:

> *"(S)ábese que el postulado de la congruencia de la sentencia, acogido positivamente por el artículo 305 del código de procedimiento civil, impone una estricta adecuación de aquella decisión con los hechos y las pretensiones de la demanda o demás oportunidades autorizadas, y con la oposición que contra ella se hubiese podido plantear en el proceso, significándose entonces que debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio. Debe haber, pues, consonancia entre lo pedido y lo resistido.*
>
> *Surge de lo anterior que la anotada causal se configura cuando, como reiteradamente ha explicado la Corte, la sentencia es excesiva por proveer más de lo pedido (ultra petita partium), o cuando provee sobre peticiones no formuladas por las partes (extra petita partium), o en el evento en que deja de pronunciarse sobre peticiones de la demanda o sobre excepciones formuladas por el demandado o que debe reconocer de oficio (citra o mínima petita partium); así mismo, hay incongruencia cuando el juez se desentiende de los hechos narrados en el escrito introductorio, según el precitado artículo 305 del estatuto procesal".*[2]

Así mismo en providencia del 12 de agosto de 2005, expediente No. 11001-31-03-021-1995-09714-01, pronunció:

> *"Justamente, el principio de congruencia constituye un verdadero límite de competencia para la función decisoria del juez, al propender porque cuando se desate un conflicto, el fallo*

[2] Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación del 7 de junio de 2005, exp. 01389.

definitorio no se pronuncie sobre más (ultra petita), menos (mínima petita) o algo diferente (extra petita) de lo que fue reclamado por las partes, en tanto ello además de representar un proceder inconsulto y desmedido, podría aparejar la vulneración del derecho a la defensa de los demandados, quienes a pesar de avenirse a los derroteros que demarca la discusión dialéctica ventilada en el juicio, se hallarían ante un decisión definitoria sorpresiva que, por su mismo carácter subitáneo e intempestivo, no pudieron controvertir. En otros términos, por mandato del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, "La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley", precepto que impone al juez, según la jurisprudencia de la Corte, "una actividad de conducta al decidir el proceso que, en síntesis, puede expresarse diciendo, que el fallo con que se finiquite un conflicto judicial, de un lado, debe comprender y desatar la totalidad de los extremos que integran la litis y, de otro, no puede superar en nada los límites que de esos mismos extremos se desprendan" (sent. cas. civ. de 18 de octubre de 2001, Exp. No. 5932)".

Esa posición se puede rastrear hasta la sentencia del 26 de septiembre de 2017 (Rad. 11001-31-03-019-2011-00224-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo) en la que la Corte concluye que la incongruencia ocurre *"en los eventos que la sentencia no guarda correlación con «las afirmaciones formuladas por las partes»*, puesto que «*es obvio que el juez no puede hacer mérito de un hecho que no haya sido afirmado por ninguna de ellas*»[3]. De allí que «*a la incongruencia se puede llegar porque el juzgador se aparta de los extremos fácticos del debate*» (CSJ, SC, 7 mar. 1997, rad. n° 4636).

2. Los presupuestos procesales

[3] Lino Enrique Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, Lexis-Nexis, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, p. 393. Véase, además CSJ SC1806 de 25 de febrero de 2015, rad. 2000-00108-01, CSJ SC de 7 de marso de 1997, rad. 4636, CSJ AC de 19 de septiembre de 2013, rad. 2004-00096-01, CSJ SC de 7 de julio de 1971, G.J. 2346 a 2351, SC de 24 de noviembre de 2006, rad. 1997-9188-01.

Los presupuestos procesales no son otra cosa que los requisitos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válidos del proceso y para su culminación eficaz. Su control se impone desde el comienzo mismo y su ausencia insuperable determina, llegado el caso, obstáculo para decidir sobre el mérito del asunto, como lo ilustra el siguiente fragmento jurisprudencial, tomado de la sentencia del 8 de agosto de 2001, con ponencia del insigne Magistrado José Fernando Ramírez Gómez[4]

> *"(E)s evidente, conforme a la jurisprudencia que se cita como apoyo del cargo[5], que los denominados presupuestos procesales, entendidos como los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y desenvolvimiento del proceso, deben estar presentes al momento de proferirse la sentencia de fondo. Empero, la falta de uno de esos requisitos, o de varios, no siempre conduce a un fallo inhibitorio, porque, como se reitera en la primera de las sentencias citadas por el censor, corresponde "pronunciar sentencia inhibitoria cuando en el proceso faltan los presupuestos procesales atinentes a la capacidad para ser parte y a la demanda en forma; no los referentes a la competencia del juez o a la capacidad procesal, pues estos dos aspectos, por estructurar también causales de nulidad, conducen preferencialmente a invalidar la actuación".*

2.1. El presupuesto procesal de demanda en forma y la debida individualización de la pretensión

El presupuesto procesal demanda en forma hace referencia, como el solo enunciado lo sugiere, a la idoneidad formal de la misma, que de suyo implica, de un lado el cumplimiento de los requisitos formales de manera general previstos por el artículo 82 del C.G.P, y los establecidos en disposiciones especiales para casos específicos. Sobre la ausencia del aludido presupuesto, ha dicho la jurisprudencia:

> *"(L)a demanda en forma, como bien se sabe, constituye uno de los presupuestos procesales, el más importante quizás,*

---

[4] Expediente No. 5814
[5] Cas. Civ. sentencia de 21 de marzo de 1991; G.J. Tomo CCXVI, págs. 236-237

pues allí es donde el actor concreta la pretensión y los hechos que le sirven de fundamento, motivo por el cual esa pieza cardinal debe cumplir, por imperativo legal (artículo 75 del Código de Procedimiento Civil), una serie de requisitos formales que sin ser sacramentales involucran contenidos de un debido proceso y defensa, pues con tales presupuestos no sólo se procura focalizar con precisión y claridad el objeto litigioso, sino garantizar el adecuado ejercicio de los derechos de acción y contradicción.

Con todo, el cumplimiento de esas exigencias es cuestión a examinar bajo criterios de proporcionalidad y eficacia, de modo tal que la regla procesal cumpla el cometido que constitucionalmente le ha sido fijado, es decir, la "efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial" (artículo 4º, ibídem). De manera que si la apreciación de la demanda no es tarea que deba hacerse en función de la forma por la forma, es claro que una de las obligaciones del juez es interpretarla con el fin de desentrañar su verdadero sentido y alcance. Más, esa labor debe cumplirse dentro de un marco que no riña con su objetividad, razón por la cual la interpretación puede hacerse en los casos en que la imprecisión o la oscuridad no sean de una dimensión tal que obstaculicen por completo la averiguación de lo que su autor quiso expresar.[6]

Sin embargo, hay casos, en verdad no pocos, en los que el juez, con el propósito de hacer cumplir el fin último de la jurisdicción, debe interpretar aquellas demandas que lucen ambiguas, oscuras o distorsionadas, desentramando la realidad de sus hechos y pretensiones, a fin de establecer el verdadero querer del promotor del proceso. Sobre ese punto, resulta pertinente el siguiente pasaje jurisprudencial tomado de la sentencia del 7 de febrero de 2007, expediente 23162-31-03-001-1999-00097-01, para explicar que

"(D)esde otro punto de vista, es claro que la labor de interpretación de la demanda, desarrollada con el único

[6] C.S.J. Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de julio de 2003, Expediente No. C-6729, M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

propósito de descubrir la intención original de quien acude a la jurisdicción, el juez la podrá adelantar en la medida en que el libelo se lo permita sin desfigurar la realidad que por sí sola allí se patentice, esto es, en aquellas hipótesis en que al hacerlo no modifique la esencia de lo pedido ni de las circunstancias fácticas en que el actor haya fundado esas súplicas; ya que, para decirlo en sentido contrario, si el contenido integral del acto introductorio ostenta claridad y precisión meridianas o si, en cambio, su oscuridad y confusión es de tal magnitud que objetivamente se hace imposible encontrar ese verdadero horizonte, entonces el sentenciador no podrá más que sujetarse a la literalidad que aparezca expuesta, con las respectivas consecuencias para el promotor del proceso, por supuesto que aquél no goza de esta facultad interpretativa, ha dicho la Corte, por un lado, "cuando la imprecisión y oscuridad de sus términos es tal que obstaculice por completo la averiguación de lo que el demandante quiso expresar, evento en el que, so pena de incurrir en yerro fáctico, no es posible la interpretación porque se suplantaría la presentada por su autor, sustituyéndolo de esa carga consagrada en la ley de manera exclusiva para él", y, por el otro, en los casos en que los términos del aludido escrito "sean de tal precisión y claridad que no dejen ningún margen de duda acerca de lo pretendido por el demandante, caso este último en el que el juez debe estarse a ellos en la forma como se los presenta el actor, por cuanto pretender una interpretación de los mismos lo conduciría a un yerro similar, que en ambos casos sería manifiesto"(G. J., t. CCXLIII, Págs.112 y 113)."

Y ello tiene mucha razón si se repara que sólo el demandante es el dueño de sus pretensiones, y por ende es el obligado a fundamentarlas con suficiencia desde el punto de vista fáctico de cara a que el juzgador pueda en un ejercicio ponderado, y de ser necesario, interpretar razonablemente su querer. Sin embargo, no puede pasarse por alto que en decir de autorizada doctrina:

"(E)s imprescindible individualizar los hechos de la pretensión como aquellos de los cuales emana la insatisfacción: no basta, por ejemplo, pedir una suma de dinero, lo cual constituiría el petitum de la pretensión, sino que ha de especificarse que esa suma es el pago de una prestación debida y es necesario además afirmar el derecho al pago del precio no satisfecho, de tal manera que vayan tomando cuerpo el aspecto histórico y el jurídico de la causa petendi. Además: es menester que se establezca una estrecha compenetración entre el petitum y la causa petendi descompuesta en sus dos elementos, el histórico y el jurídico.[7]"

Conforme a todo lo anterior, es deber-poder del juez, en pos de evitar nulidades y sentencias inhibitorias, interpretar las demandas que le ofrezcan verdaderos motivos de duda o confusión, a fin de conocer el genuino planteamiento conforme a los hechos y pretensiones, sin embargo, en esa labor, se insiste, ha de actuar de forma cautelosa y razonable para que su interpretación no llegue al punto de sustituir la voluntad del actor.

3. De la posesión material y la coposesión

La prescripción está consagrada en nuestro Código Civil como un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos, y opera por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido éstas durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales -artículo 2512 *ibídem*-.

En su modalidad adquisitiva, la que aquí interesa, se exige por voces del canon 2518 que la posesión como elemento esencial recaiga sobre bienes corporales raíces o muebles, que estos se encuentren en el comercio humano, y que la misma se haya ejercido en las condiciones legales.

Se habla entonces para los anteriores efectos de la posesión material de que trata el artículo 762 del citado estatuto, y por cuya definición textual se entiende como *"la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, bien sea directamente o a través de otra persona que la tenga a nombre de quien*

---

[7] Beatriz Quintero, Eugenio Prieto. Teoría general del proceso. Tercera edición. Editorial Temis S.A. Bogotá, 2000, pág. 341.

se considera dueño." Norma ella de la que se deduce la necesaria acreditación del *corpus* y el *animus* posesorio, puesto que según la jurisprudencia patria **(Sentencia de Casación Civil del 5 de noviembre de 2003*, Expediente 7052*. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.)**

> *"[P]ara usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos. Tales elementos –cuerpo y voluntad- cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño […]"*

Precisamente ese ánimo de señor y dueño que constituye el elemento axial de la posesión, es la nota diferencial con la mera tenencia, puesto que implica el desconocimiento de dominio ajeno, no solo de quien aparece inscrito como propietario sino también de cualquier otra persona. De suerte que quien reclama para sí la declaración de dominio ha de acreditar que, durante el término legalmente previsto, ha poseído materialmente el inmueble y de manera excluyente.

A propósito, debe tenerse en cuenta que esa intención del *dóminus*, por escapar a la percepción directa de las demás personas, *"debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente (…), por lo que quien los invoca debe acreditarlos para el buen suceso de su pretensión."* **(Sentencia de Casación Civil del 27 de julio de 2016*, Expediente 6800131030022007-00105-01*. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.)**

Según todo lo antedicho, por otro lado, nada obsta para que la calidad de poseedor de un bien la ostenten dos o más personas, caso en el cual debe tenerse en cuenta que

"como en la posesión exclusiva de una persona, en la coposesión también hay corpus y ánimus domini; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión"[8]

CASO CONCRETO

Precisión preliminar sobre la congruencia de la sentencia de primera instancia y la interpretación de la demanda

Lo primero que debe advertir la Sala es que unas fueron las pretensiones de la parte demandante y otras, bien diferentes, fueron las concedidas por el *a-quo*. Nótese que la pretensión segunda de la demanda es del siguiente tenor: *"(L)o que se pretende es la prescripción adquisitiva del inmueble que cada uno de los demandantes habita de manera separada"* (sic. fl. 2 pdf 03), mientras que en la primera se pidió la declaración de pertenencia sobre cada unidad individual que está edificada en el inmueble identificado con M.I. 01N-38188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

No obstante lo anterior, el señor Juez terminó declarando lo siguiente:

"…la prescripción extraordinaria adquisitiva del derecho de dominio a favor de Jhon Wilson Ramírez Vásquez CC 98.559.129, Marta Carolina Castrillón Macías CC 39.215.172, María Martha Elena Vásquez Quintero CC 32.496.586, así como de Alexandra Patricia Serna CC43.774.325,

---

[8] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de Agosto de 2016. Rad. 11001-31-03-005-1999-00246-01. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, citando a ENNECCERUS, Ludwig; Kipp, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2ª. Ed. 1950, pg. 67.

sobre el inmueble que se describen a continuación: "(C)asa de habitación y lote de terreno ubicados en la calle 82 No. 49A 02 y 49A-04 aptos 201, 301 y 401, así como cra 49A No.82 09, distinguidos todos con el folio de matrícula 01N-38188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. Inmueble que se distingue con los siguientes linderos: Por el frente con la calle 82, por un costado con la carrera 49A, por el otro costado con propiedad de Ofelia Córdoba y por la parte trasera con propiedad de Alver Osorio Valencia. Con un área de 8 metros de frente por 12 metros de fondo"(M.I 01N-38188 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte)"

En palabras concretas, el Juez acogió las pretensiones como si todos los demandantes hubieran pedido la declaración de pertenencia a favor de una "comunidad especial" formada por ellos (como de hecho lo hicieron en la demanda original), pues así lo dijo en su sentencia sin motivación alguna que fundara ese razonamiento. Por tanto, en principio la sentencia luce incongruente por haber concedido cosa diferente a la pedida, pero la verdad es que lo dicho no pasa de ser una incongruencia apenas aparente, porque en este caso puede y debe interpretarse la demanda para arribar a una solución que se adecúe a los hechos narrados en ella para sustento de las pretensiones.

Lo dicho, porque la formulación definitiva de las pretensiones obedeció a que en el auto inadmisorio de la demanda los demandantes fueron requeridos para que aclararan el libelo en el siguiente sentido:

> *"(D)eberá indicar de manera precisa si lo que se pretende es la prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble que cada uno de los demandantes habita, de manera separada, o si, por el contrario, lo que se busca con la presente demanda es la adquisición del dominio de la totalidad del edificio, en proindiviso, a favor de todos ellos"* (fl. 174 pdf 02)

Luego, aunque las pretensiones originales estaban correctamente orientadas a la adquisición del bien por parte de todos los demandantes en comunidad, su apoderada subsanó la demanda pidiendo expresamente *"la prescripción adquisitiva del inmueble que cada uno de los demandantes habita de manera*

separada". Empero, revisados los hechos de la demanda se corrobora que ninguno de ellos sufrió variación, y especialmente en el hecho décimo se explicó que, a pesar de haber los demandantes asentado su domicilio en determinadas unidades "privadas del edificio", lo cierto es que todos ellos

> *"… han poseído dicho bien ininterrumpida y pública (sic), con ánimo de señores y dueños, ejerciendo sobre el mismo, (sic) actos constantes de disposición, aquellos que dan derecho al dominio, ha (n) realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, construcciones y mejoras (reparación de rechos y paredes, pintura, rejas en la puertas) acondicionaron el predio (sic) para habitarlo cómodamente, han pagado impuestos correspondientes, lo han defendido contra perturbaciones de terceros (toda vez que en el sector hay bacrim de no cuidarlo y protegerlo sería invadido por estas personas) y lo ha habitado con su familia hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo"* (sic. hecho 10º demanda, pdf 01)

Además, analizando el interrogatorio rendido por cada uno de los actores la Sala concluye que en su fuero interno, es decir, en punto a su *animus posesorio,* ninguno de ellos niega el derecho de los demás tanto como que se estiman "poseedores en comunidad". Véase concretamente lo siguiente:

> - la señora María Marta (o Martha) Elena Vásquez explicó que llegó al inmueble en el año 1983 cuando su compañero permanente lo compró, pero en cuanto a mejoras, impuestos y señorío del bien aseguró que se le hicieron *"las mejoras lo que usted quiera, se le pusieron los servicios, se le ha hecho reformas en todo en el acueducto, se ha revocado, las reformas que usted quiera"*, mismas que materialmente ejecutó un señor José Martínez, siempre pagado o contratado *"entre todos, nos hemos reunido y hemos aportado.. Alexandra, Carolina, mi hijo, yo"* (min. 17:00), lo cual sucedió también con respecto al impuesto predial hasta la fecha en que todavía tenían acceso a la factura, pues esa contribución siempre se pagó *"entre todos… hasta que fueron a catastro y ya el impuesto no nos llegó aquí, pero siempre nosotros hemos pagado estos impuestos"* (min. 18:10)

- en sentido similar la señora Marta Carolina Castrillón Macías indicó haber llegado al bien *"hace 19 años… (cuando) comencé una relación con Jhon Wilson… nos vinimos para acá, para el primer piso"* (min. 25:16), pero desde que llegó comenzó a aportar para pagar las mejoras, tales como alcantarillado, puertas, entre otros, porque "*entre todos se ha hecho esas mejoras (sic)"* (min. 25:54)

- la señora y Alexandra Patricia Serna ratificó lo dicho por las anteriores declarantes, pues alegó que *"en el año 94 … yo dentré (sic) aquí a vivir en el segundo piso, porque Jhon Wilson siempre me trajo a vivir aquí en el segundo piso"* (min. 31:20) y aunque en su época de convivencia con Jhon Wilson fueron ellos dos los que organizaron su casa en cuanto a mejoras locativas internas, indicó que *"entre todos pagamos los impuestos"* (min. 33:00)

- de hecho, el mismo señor Jhon Wilson Ramírez Vásquez, quien afirmó haber construido el cuarto piso del bien, porque en el año 1983 cuando llegó allí sólo tenía tres, aseguró: *"¿qué no se le ha hecho?… todo el sistema de alcantarillado, agua, luz, red de gas, teléfono, se ha (sic) arreglado puertas, ventanas, es una casa de más de 50 años, se ha mejorado todo"* (min. 42:10), pero siempre sin desconocer el derecho de las demás personas que habitan el bien, ya que las mejoras han sido realizadas *"principalmente entre doña Marta y yo, pero ya como entró Alexandra y Carolina entre todos hemos hecho todo esto"* (min. 42:10), igual que sucedió con el impuesto predial que aunque *"dejó de llegar hace por hay (sic) unos 3-4 años… lo pagaba yo aquí con todas las personas, en la comunidad"* (min. 43:10)

De modo que el señor Juez llegó a una solución que a juicio de la Sala es acertada, muy a pesar de que el único argumento en que se respaldó fue el consistente en que los demandantes forman una "comunidad especial" y, por tanto, podrían llevar a cabo el sometimiento del bien al régimen de propiedad horizontal "cuando a ello haya lugar". Es decir, sin brindar mayor motivación al respecto terminó concluyendo que las pretensiones debían prosperar porque, entre otras cosas, bien es conocida la imposibilidad de adquirir por

vía la prescripción los bienes que no están sometidos a propiedad horizontal[9], pero en este caso, como se verá, aunque la sola inexistencia de ese régimen en el edificio donde se ubican los bienes pretendidos en usucapión, incluidos los que llamaron su "domicilio independiente", es suficiente para no acceder a lo pedido en la demanda, la Sala debe realizar un análisis diferente en la medida que existen varios pisos levantados sobre el terreno, en relación con los cuales, a decir de los demandantes, son todos ellos en comunidad los que han realizado actos posesorios y en eventos como este no importa que cada uno tenga su domicilio en "unidades privadas e independientes", pues unos y otros se levantan sobre el mismo terreno que en un eventual régimen de propiedad por pisos constituiría bien común esencial.

Argumentos adicionales para sostener la anterior afirmación son los que pasan a ofrecerse, de cara a resolver los reparos concretos enarbolados en contra de la sentencia apelada.

CASO CONCRETO TODOS LOS REPAROS

Aunque desarrollados en apartados diferentes, todos los reparos restantes se orientan a reprochar que el Juez accediera las pretensiones cuando, a juicio del apelante, no están reunidos los presupuestos para ello. Sin embargo, algunas notas diferenciales tienen cada uno de ellos y por ende vale la pena explicar el plan metodológico elegido por la Sala para su solución. Lo dicho, porque el **primer reparo** se vincula con la supuesta imposibilidad de ejercer posesión sobre el bien objeto de las pretensiones, a causa de su embargo y secuestro, mientras que en el **tercero** también se aúna a ese plano argumental el hecho de que el bien fue en otrora rematado en el marco de un proceso ejecutivo.

En cambio, el **segundo** reparo toca con la forma en que los actores "entraron al bien" e igual que acontece en el **primero** se cuestiona su calidad de "señores y dueños", porque para ello era necesario acreditar, según el

---

[9] Véase el criterio de este Tribunal en providencias del 26 de mayo de 2003 Rdo. 05001 31 03 001 1999 00977 01, 15 de junio de 2005 Rdo. 05001 31 03 011 2002 0076 01, 30 de noviembre de 2005 Rdo. 05001 31 03 001 1999 00977 01, 14 de junio de 2010 Rdo. 05266 31 03 001 2007 00044 01, 15 de mayo de 2014 Rdo. 05001 31 03 013 2011 000823 01, 4 de junio de 2015 Rdo. 2208-0179 02, 10 de diciembre de 2015 Rdo. 05088 31 03 001 2012 00051 01 y en un caso bastante similar al presente abordado mediante sentencia del 20 de noviembre de 2018 Rdo. 05001 31 03 009 2014 01311 01, entre otras.

apelante, que realizaron "*todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las cargas propias como pago de impuestos y tasas, en fin, actuar como si él fuera el dueño, hechos que generan sendas dudas en el presente proceso.*"

Entrando entonces en materia, recuérdese que el **primer** embate consiste en que los demandantes *"no probaron de manera certera, la concurrencia de los siguientes componentes axiológicos: i. Posesión material actual en el prescribiente. ii. Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida. iii. Identidad de la cosa a usucapir. iv. Que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia".* Particularmente, se orienta a sostener que la prueba no da cuenta de la estructuración de

> *"los numerales II y III, habida cuenta que se omite que el inmueble se encentra (sic) embargado y secuestrado por cuenta del proceso ejecutivo singular con radicado 05001310301520170060700, y en igual sentido el inmueble fue adquirido por la anterior propietaria en remarte en publica subasta del proceso que cursó en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Medellín, con radicado 2004 - 15661, en el cual dicho despacho realizo la diligencia de entrega."* (sic escrito sustentación)

Por ello es que a juicio del apelante no podían prosperar las pretensiones, en la medida que la prueba de la posesión no puede ser equívoca como lo ha considerado la Corte, entre otras, en sentencia de casación que la parte individualizó así: *"M. P. Luis Armando Tolosa). Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-162502017 (88001310300120110016201), Oct. 9/17".* Sin embargo, la Sala nota que en esa providencia lo que la Sala Civil de la Corte analizó fue precisamente la entidad de la prueba sobre la posesión, en punto a lo que aclaró que

> *"(…) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe*

ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos".

Por el contrario, es evidente que el apelante no hace mención alguna a la prueba recaudada, esto es, no explica por qué no está probada la posesión ejercida por los demandantes durante el término de ley, por lo que obviamente no ataca las conclusiones probatorias del *a-quo,* y se limita a alegar que los actos posesorios y la identidad del bien objeto de la pretensión no quedaron acreditados, debido a que el inmueble se encuentra embargado y secuestrado por cuenta del proceso ejecutivo singular con radicado 05001310301520170060700.

Pues bien, naturalmente el presupuesto relativo a la identidad del bien en nada se afecta, tampoco se vincula de forma alguna, con el embargo de la propiedad por cuenta del mentado proceso ejecutivo. Además, el elemento axiológico denominado *"posesión durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida",* tampoco sufre modificación alguna por las medidas cautelares que afectan o afectaron el bien objeto de pertenencia, mucho menos por el hecho de su remate en algún momento de su historia como se afirma en el **tercer reparo**. Así lo ha considerado de forma pacífica la jurisprudencia al explicar que

"(…) (E)n efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.

Por su parte, el secuestro, en esencia, se contrae a la entrega del bien al auxiliar de la justicia que se designe, para que lo custodie, conserve o administre, y, posteriormente, lo entregue a quien obtenga una decisión judicial a su favor (art. 2273 del C.C.), detentación que realiza como un mero tenedor, reconociendo dominio ajeno (art. 775 del C.C.),

de lo que, al tiempo, se desprende que la detentación de la cosa cautelada por parte del secuestre, no es a nombre propio, ni con ánimo de señor y dueño.

Es que el embargo, secuestro o remate del bien a usucapir no están previstos como causales de interrupción de la prescripción, pues con el embargo no cesa la posibilidad de hecho para que el poseedor ejecute los actos de señor y dueño sobre el bien, mientras que con respecto al secuestro, *"no surge, necesariamente, la cesación del poder o señorío que el poseedor tiene sobre el respectivo bien, ni, lo que resulta cardinal, se da origen a una nueva posesión en cabeza del secuestre o depositario".*[10]

Por su parte, el remate es simple y llanamente una forma de adquirir el dominio de los bienes raíces que están trabados en determinado juicio, pero lo que muta con su ocurrencia es el titular de del derecho real en lo que nada resulta afectada la posesión, como hecho que es, de cara a que su ejercicio sea eficaz para ganar el dominio por vía de la prescripción adquisitiva, pero ya obviamente en perjuicio de quien se ha hecho titular por virtud del remate y su respectiva inscripción en el registro público.

Lo dicho es suficiente para despachar de forma desfavorable esa arista del **primer** reparo, y con respecto a que *"no hay una identidad entre la porción del inmueble en que los demandantes ejercen posesión y la porción real del inmueble que en efecto reclaman",* realmente no existe argumento alguno que deba ser abordado por la Sala porque el apelante se limita a alegar que ese presupuesto de la pretensión no está acreditado, pero no ofrece la más mínima motivación para fundar su postura, amén que sugiere una falla probatoria en ese evento porque el inmueble cuenta con mejoras que no están relacionadas en su matrícula inmobiliaria, lo que en cualquier caso no tiene virtud alguna para introducir una variante en la decisión apelada.

Por lo demás, los reparos **segundo** y **tercero** también se orientan, como en parte lo hizo el apelante en el **primero,** a debatir sin mucho fundamento que los demandantes no acreditaron ser poseedores del bien inmueble objeto de

---

[10] Citas hasta aquí Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de julio de 2009. Expediente No: 11001-3103-031-1999-01248-01. Magistrado Ponente: Arturo Solarte Rodríguez.Posición reiterada en la sentencia de Casación Civil del 29 de noviembre de 2017. Radicado 73268-31-03-002-2011-00145-01. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

la demanda, en punto a lo cual debe insistir la Sala que la tarea de abordar esos reproches se complica en extremo porque la recurrencia no pone de presente yerro probatorio alguno y, por el contrario, se dedica a contradecir las conclusiones del Juez en términos abiertos que para nada se acercan al análisis de la prueba, su suposición o desatención.

De suerte que, correspondiendo a la parte demandante acreditar los presupuestos axiológicos de la pretensión, mismos que en todo caso deben estar reunidos para su éxito, la Sala observa que en efecto la prueba permite concluir que para este caso lo procedente era acoger las pretensiones como lo hizo el *a-quo,* por lo que naturalmente la sentencia será confirmada en atención a los argumentos que pasan a ofrecerse en punto a la posesión de los demandantes, por ser este el presupuesto cuestionado por el recurrente.

Desde la demanda se afirmó que el señor Jhon Wilson y su señora madre llegaron al bien en el año 1983 cuando el señor Luis Enrique Ramírez Álvarez (quien falleció en el año 1985), su padre y compañero permanente, lo compró. Con respecto a las señoras Alexandra Patricia Serna y Marta Carolina Castrillón, se dijo que llegaron al bien porque ambas en algún momento fueron compañeras permanentes Jhon Wilson; de ahí que en su interrogatorio manifestaran que él las llevó a vivir allí con los hijos que procrearon, lo que ocurrió en todo caso hace más de 16 o 17 años según narraron en su interrogatorio y fue respaldado por el testimonio de la señora Yudy del Socorro Cadavid Córdoba.

Además, el folio de matrícula inmobiliaria número 01N-38188, anotación 23 (fl. 28 pdf 01), deja ver que mediante escritura pública 408 del 30 de marzo de 1983 otorgada en la Notaría 9ª de esta ciudad, el señor Luis Enrique Ramírez Álvarez Ramírez, a quien la testigo Cadavid Córdoba llamó "el aguacatero", en efecto compró el bien al señor Alirio Tirado Rivera, por lo que es apenas lógico pensar que fue para esa época que entraron al bien doña Marta y su hijo Jhon Wilson, quien posteriormente llevó a vivir allí a sus compañeras permanentes con sus respectivos hijos.

Es extraño entonces que el testigo Jaime de León Muñoz Patiño declarara que como a eso del año 2005 visitó el bien con el demandado, encontrando que *"en ese entonces era de la señora Luz Amparo…estaba comprando eso en un*

remate… ella después se fue acreedora y fue hacer uso de su propiedad… después encontramos que estaba invadida … cuando fui yo estaba ya lleno de unos muchachos y jóvenes de mal aspecto, no era una casa habitable como de familia… después fue invadida por estas otras personas, porque estas otras personas no estaban allá cuando yo fui" (min. 1:52:10). Insistió, además, que *"en el momento… 20005… no entré, sino que por fuera se veía que qué iba a habitar alguien esa propiedad… con todos esos muchachos tirando hasta vicio me imagino"* (min. 2:03:20).

Y para la Sala es extraño porque el señor Muñoz Patiño narra una versión que ni siquiera se mencionó en la contestación de la demanda, cual es que los demandantes por algún tiempo no habitaron el inmueble porque allí habían unos "jóvenes de mal aspecto", cuando lo claro es que desde 1983 entraron allí por virtud de la compra que hizo su padre, más con posterioridad nunca salieron, y de ello dieron fe los testigos José de Jesús Martínez Jiménez y Yudy del Socorro Cadavid Córdoba. En adición, como si fuera poco, la prueba fehaciente de que el testigo faltó a la verdad es el interrogatorio del propio demandado, quien aseguró que a Jhon Wilson *"lo conozco desde el 2002 más o menos… yo fui allá a la propiedad porque la señora Luz Amparo Patiño me hizo el comentario de que a ella se le habían metido unas personas allá… tenía una señora y violentamente la sacaron… en el 2003 cuando volví ya el señor Wilson estaba apoderado de eso allá y que él era el dueño, que allá habían ido muchas personas como yo a solicitar esa propiedad"* (min. 49:10)

El primero de los testigos manifestó conocer al señor Jhon Wilson hace más de 30 años *"por lo que siempre he sido la persona que me he encargado de hacer el mantenimiento a esta vivienda… el primero, segundo y tercero que yo mismo construí"* (min. 1:12:10), mientras que la segunda dijo conocer a su madre *"Martica… toda la vida… hace por ahí 20 años … vivo enseguida de ellos"* (min. 1:30:00), a las señoras Marta Carolina y Alexandra también porque la primera *"es la otra mujer que tiene Wilson, que tiene una niña con él y vive abajo"* y, la segunda, *"pues Alexandra, hace unos 20 años, más o menos… y yo he tenido mucha amistad con ella hace como 12 años…"* (min. 1:32:00). De modo que a su entender son los demandantes los propietarios del bien objeto de la pretensión, ya que al preguntarle sobre alguna persona que les reclamara el dominio *"no me he dado cuenta, toda la vida ellos han sido como hay (sic)…pues el dueño de la casa Wilson y doña Marta…",*

mientras que Carolina y Alexandra *"ah, claro, toda la vida han vivido ahí"* (min. 1:32:30), lo cual le consta porque ha vivido en una propiedad contigua *"desde que estaba niña… pues mientras estando ahí, Wilson es mucho lo que le ha metido, Carolina abajo también… que una puerta que la ventana… el segundo piso también Wilson y Sandra* (nombre con el que se refiere a Alexandra ver minuto 1:32:40) *… arreglos"* (min. 1:34:00)

Son por ende dos testigos los que dan cuenta de que los actores han poseído el bien desde 1983, o en el caso de las compañeras del señor Jhon Wilson desde los años 1994 o 1995, en todo caso por tiempo superior al requerido por la ley para adquirirlo por prescripción, en la medida que su comportamiento con respecto al mismo ha sido el de verdaderos propietarios, porque ambos testigos aseguraron que ellos han sido los encargados de "organizar el bien", incluso la señora Cadavid Córdoba declaró que los demandantes han intervenido la infraestructura urbana aledaña a su propiedad, porque *"ellos mismos han arreglado sus cositas, la cera que estaba muy lleno de huecos la arreglaron ellos, ese plan ahí afuera"* (min. 1:41:00).

Y aún más importante, el señor Martínez Jiménez, quien dijo haber dedicado casi toda su vida a las actividades de construcción, fue la persona que materialmente ejecutó todo tipo de obras en la propiedad, incluso desde que el señor Luis Enrique estaba vivo en tanto que *"un día cualquiera… pasé por acá y por medio de otra persona… le comentaron algo a ellos … que yo trabajaba y me pude acercar a ellos*" (min. 1:15:10), *"aquí se ha hecho mucho… revocar, cambaron alcantarillado, luz… y mucha cosa, pintura, el cuarto piso… desde el primer piso se empezó…revoque, pintura, mucha luz como anulada"* (min. 1:16:10), recibiendo entonces el pago de sus servicios primero del fallecido Ramírez Vásquez, después de la señora Marta y el señor Jhon Wilson y finalmente de todos los demandantes (min. 1:18:10).

Por otro lado, la prueba documental al respecto abunda puesto que los archivos pdf 02 y 04 contienen diferentes facturas y cotizaciones de materiales de construcción que datan incluso del año 2005 (ver fl. 140 pdf 04), de aquellos que usualmente ocupa cualquier propietario para el mantenimiento de su inmueble. Además, entre folios 1 y 16 del pdf 02 figuran las facturas de impuesto predial aportadas con la demanda, en el que se nota que hubo pagos totales y parciales con corte al año 2019, lo que da cuenta,

se insiste, de que los demandantes se han comportado como verdaderos señores de la propiedad cuyo dominio reclaman por vía de la presente demanda.

Por el contrario, el demandado ha observado siempre una actitud pasiva con respecto a la defensa de sus derechos como titular inscrito, incluida su representación en este trámite, porque se abstuvo de aportar prueba documental alguna, dejó pasar la oportunidad para interrogar al señor José de Jesús Martínez Jiménez, mientras que a la señora Yudy del Socorro Cadavid Córdoba le hizo un par de preguntar inconducentes y como único testimonio aportó el del señor Jaime León Muñoz que poco o nada aportó al esclarecimiento de los hechos.

Es más, él mismo en su interrogatorio no supo explicar cuáles eran los actos que había realizado para la supuesta recuperación o defensa de la propiedad, puesto que extrañamente afirmó que para ello *"en vista de que estaba pasando por un mal momento, necesité una plata… le solicité una plata a un señor y él me embargó porque no le pude cumplir con lo acordado para la entrega del dinero"* (min. 53:10), a lo que el señor Juez le replicó sobre qué había hecho concretamente para recuperar la posesión del bien, respondiendo entonces: *"pues contraté los servicios de un abogado y ha venido en el proceso esperando a que haya un fallo… lo han postergado por diferentes situaciones, por la pandemia… ahora ya se dio la oportunidad de aclarar más las cosas y estamos en este proceso"* (min. 54:10)

Esa afirmación causó sorpresa en el juzgador de primer grado y le cuestionó por los detalles de ese supuesto proceso entablado para hacerse materialmente con el bien, a lo que replicó que *"el del embargo, ese es el embargo que el señor al que yo le debo la plata me tiene… en este momento con la congestión que ha habido…. no se ha avanzado mucho a eso"* (min. 55:10). Es decir, a su juicio la demanda ejecutiva en su contra era una acción orientada por él para recuperar la posesión del bien, lo cual no tiene lógica alguna y, entonces, insistió el Juez en acciones propias enderezadas a ese propósito, alguna reclamación o demanda, a lo que ahora sí brindó respuesta diciendo *"no Doctor"* (min. 55:10) y más adelante amplió que *"en este momento no se ha podido tomar… adelantar una posesión del inmueble por motivos personales y económicos"* (min. 1:04:10).

Esa precisamente esa actitud pasiva la que se reprocha en estos casos al titular del derecho de dominio, como quiera que

> *"la usucapión tiene un fundamento "positivo", pues se basa en una acción que el ordenamiento juzga como valiosa objetivamente; y un fundamento "negativo", pues se basa en una inacción que se considera inconveniente. Por el primero, se privilegia la acción del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, posee, explota, produce, crea riqueza y genera un beneficio general, al margen de la titularidad formal. Por el segundo, se castiga una conducta abstencionista y negligente de un propietario que no actúa el contenido económico de su derecho"*[11]

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas. **Costas** en esta instancia a favor de los demandantes y a cargo del demandado.

Ejecutoriada la Sentencia, la Secretaría ingresará el expediente a Despacho para la fijación de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

[11] Gonzáles Barrón, Gunther. (2010). Manual de actualización civil y procesal civil. Lima: Gaceta Jurídica, citado por Cárdenas Manrique, Christian. La buena fe en la prescripción adquisitiva corta. Revista Derecho y Cambio Social, ISSN: 2224-4131 | Depósito legal: 2005-5822. 2015.

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmas del Radicado Único Nacional 05001 31 03 020 2019 00238 02

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d4b45fd330b4a0fc8d7bd66303ae2b444d4823b5f7a0d244abad8ff764892148**
Documento generado en 10/05/2022 11:12:25 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica